

APPROBATION DE LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES
AVEC LA COMMUNE DE LA CHEZE
SUR LE SECTEUR DE LA FRICHE CENTRE-BOURG

Délibération n°2013 - 31

Le Bureau, réuni le 25 juin 2013,

Vu les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), et notamment :

- son article 2 qui dispose que les missions de cet établissement peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements lorsque des conventions ont été passées avec eux,
- son article 11 qui dispose que le Conseil d'Administration approuve ces conventions et que ce pouvoir d'approbation peut être délégué au Bureau,

Vu le règlement intérieur de cet établissement, approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2009 et modifié par délibérations du 3 mai 2010 et du 14 septembre 2010, qui dispose notamment dans son article 42 que le Bureau approuve les avenants des conventions cadres n'en modifiant pas l'économie générale, les conventions opérationnelles prises en déclinaison d'une convention cadre et les conventions opérationnelles inférieures à trois millions d'euros d'engagement financier passées en l'absence de convention cadre,

Vu l'arrêté ministériel du 12 novembre 2009 portant nomination du directeur général de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne n°2010/16 en date du 20 octobre 2010 approuvant le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) qui détermine les grands enjeux portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à savoir :

- Limiter au maximum la consommation foncière,
- Inciter à la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle,
- Favoriser le développement économique,
- Préserver les espaces agricoles et les espaces naturels remarquables,
- Lutter contre la consommation d'énergie et promouvoir les principes de développement durable et de préservation de l'environnement,
- Résorber les friches urbaines.

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne n°2010/14 en date du 14 septembre 2010 déléguant l'exercice des droits de préemption, de délaissement et de priorité au directeur général, l'autorisant à procéder aux acquisitions foncières dans les périmètres définis par les conventions et modifiant le règlement intérieur en ce sens,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes du Pays de Loudéac adopté en janvier 2008,

Vu l'avis favorable de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LOUDEAC (CIDERAL) en date du 04/06/2013, sur le projet Centre Bourg.

Vu le projet de convention opérationnelle d'actions foncières annexé à la présente délibération qui prévoit un engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne inférieur à trois millions d'euros,

Considérant que, ces dernières années, la commune de LA CHEZE a connu un taux de croissance démographique de +1.3%/an (1999/2008) essentiellement dû au solde migratoire, et que le développement de la commune s'est traditionnellement réalisé par la construction de pavillons en sortie de bourg,

Considérant qu'aujourd'hui, la municipalité est convaincue que pour rester une commune attractive, LA CHEZE doit proposer des solutions de développement adaptées aux besoins de la population tout en préservant son identité patrimoniale ; que, de ce fait, elle s'attache à chercher des solutions alternatives au « tout pavillonnaire » et se positionne sur un mode de développement en renouvellement urbain, moins consommateur d'espaces et qui lui permettrait par la même occasion de redynamiser son centre-bourg,

Considérant que, l'extension du bourg de part et d'autre de la rivière le Lié étant freiné par le relief, la commune a identifié des emprises foncières abritant d'anciennes usines agro-alimentaires situées en centre-bourg, dans la zone d'activité des Colombières,

Considérant qu'en association avec les services de la DDTM et l'EPF, la commune de LA CHEZE a entamé une réflexion sur le devenir de ce site, et a lancé une étude d'aménagement qui lui permettra de préciser le programme à mettre en place sur cette emprise, l'objectif de cette étude étant :

- dans un premier temps, de mener une réflexion globale sur l'aménagement du site en question, son lien avec le centre de la commune et l'articulation des différents services communaux situés à proximité,
- puis de réaliser une étude d'aménagement opérationnelle de ce secteur en programmant des commerces, des équipements publics, des espaces publics et du logement.

Considérant que le projet envisagé par la commune sur ces emprises abritant d'anciennes usines agro-alimentaires situées dans le bourg, zone d'activité des Colombières, nécessite leur acquisition, qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition, à la définition du projet et de son mode de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant,

Considérant que, vu l'importance stratégique que représente cette emprise foncière au regard des enjeux d'aménagements de la commune de LA CHEZE, la maîtrise de ce foncier par la collectivité publique est donc primordiale,

Considérant que le coût et la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement ont conduit la commune de LA CHEZE à solliciter l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour négocier et acquérir les parcelles inscrites dans la convention précitée et assurer le portage foncier de cette une emprise d'environ 12.400 m²,

Considérant que le projet que portera la commune de LA CHEZE sur cette zone sera conforme aux enjeux et principes portés par l'Établissement Public Foncier de Bretagne à savoir :

- Densité de logements minimale de 25 log/ha,
- 20% minimum de logements locatifs sociaux,
- Réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes en vigueur ;
 - ↳ pour les constructions d'activités, en visant une optimisation énergétique des bâtiments ;

Que sa demande d'intervention a donc été acceptée,

Considérant que la COMMUNAUTE DE COMMUNES CIDERAL a donné un avis favorable à ce projet par délibération en date du 04/06/2013,

Considérant la nécessité de conclure avec la Commune de LA CHEZE une convention opérationnelle prévoyant un engagement financier de l'Établissement Public Foncier de Bretagne inférieur à trois millions d'euros,

Considérant que l'Établissement Public Foncier de Bretagne a proposé un projet de convention encadrant son intervention, jointe à la présente délibération, qui prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens,
- Le périmètre d'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,
- La future délégation à l'Établissement Public Foncier de Bretagne, dans ce secteur, des droits de préemption, de priorité et de réponse à un droit de délaissement dont pourrait être titulaire la collectivité sur le secteur concerné,
- Le rappel des critères d'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et des engagements de la collectivité sur son projet,
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'Établissement Public Foncier de Bretagne, par la commune ou par un aménageur qu'elle aura désigné.

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de convention opérationnelle à passer avec la Commune de LA CHEZE et annexé à la présente délibération,

Autorise le Directeur de l'Établissement Public Foncier de Bretagne à signer ladite convention ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,

Autorise le Directeur Général à procéder aux opérations foncières nécessaires sur les biens inclus dans le périmètre défini à ladite convention, par tous moyens.

Nombres de votants présents ou représentés : 9

Nombre de voix POUR : 9

Nombre de voix CONTRE : 0

Nombre d'abstentions : 0

Le Président du Conseil d'Administration
De l'Etablissement Public Foncier de Bretagne



Daniel CUEFF

Transmis au Préfet de Région le - 4 JUIL. 2013

Approuvé par le Préfet de Région le - 5 JUIL. 2013

Le Préfet de Région



Michel CADOT

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.